



आरत का राजपत्र

The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 123]

नई दिल्ली, बहस्पतिवार, सितम्बर 14, 2000/भाद्र 23, 1922

No. 123]

NEW DELHI, THURSDAY, SEPTEMBER 14, 2000/BHADRA 23, 1922

महापत्र प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 14 सितम्बर, 2000

सं.टीएएमपी/4/99-सीओपीटी.—महापत्र न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) को धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्रन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) द्वारा उसके भांडागार के प्रचालन के लिए आवंटित भूमि के संबंध में कलकत्ता पत्रन न्यास द्वारा पट्टा किराए में वृद्धि करने के विरुद्ध प्रस्तुत अभ्यावेदन का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं. टीएएमपी/4/99—सीओपीटी

केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी)

....

आवेदक

अनाम

कोशीन पत्रन न्यास (सीओपीटी)

....

गैर-आवेदक

आदेश

(अगस्त 2000 के 31वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला कोशीन में एक भांडागार के प्रचालन के लिए पट्टे पर आवंटित भूमि के संबंध में कोशीन पत्रन न्यास (सीओपीटी) द्वारा पट्टे किराए में वृद्धि किए जाने के विरुद्ध केन्द्रीय भंडारण निगम (सीडब्ल्यूसी) द्वारा प्रस्तुत अभ्यावेदन से संबंधित है।

2. सीडब्ल्यूसी सीओपीटी से भूमि लेने के पश्चात् कोशीन में एक भांडागार का प्रचालन नीचे दिए गए छोरे के अनुसार कर रहा है:—

- (i) 26-4-80 से 25-4-2000 तक 27 वर्ष के पट्टे पर 137.7 सेंट भूमि, जिसके लिए 26-4-1983 से प्रत्येक पांच वर्ष के बाद किराए में वृद्धि का प्रावधान है।

- (ii) 10-6-61 से 30 वर्ष के पद्टा पर 401.77 सेंट भूमि, जिसके लिए वर्तमान किराए के 100% से अनधिक राशि के बराबर प्रत्येक दस वर्ष में किराए में वृद्धि का प्राप्तधान है। (क्रमशः 10-6-91 और 1-1-96 को 35 सेंट और 7.40 सेंट भूमि सीओपीटी को वापस सौंप दी गई थी)।

3. सीडब्ल्यूसी ने अपने अभ्यावेदन में निम्नलिखित मुद्रे उठाए हैं :—

(क) उपर्युक्त 2(i) के संदर्भ में

- (i) यद्यपि पद्टा करार की शर्तों में 26-4-83 से प्रत्येक 5 वर्ष में किराए में वृद्धि का उल्लेख किया गया था, जबकि सीओपीटी ने निम्नलिखित व्यौरे के अनुसार दरों को एकतरफा संशोधित कर दिया :—

(क) प्रथम संशोधन 26-4-83 (केवल 3 वर्ष के बाद) से 75% की दर पर 27,677.70 रुपए प्रतिवर्ष से 48,435.97 रुपए प्रतिवर्ष।

(ख) द्वितीय संशोधन 26-4-93 से 56% की दर पर 48,435.97 रुपए प्रतिवर्ष से 75,560 रुपए प्रतिवर्ष।

(ग) तृतीय संशोधन 1-1-96 (केवल 3 वर्ष के बाद) से 100% की दर से भी अधिक पर 75,560 रुपए से 1,51,194.60 रुपए प्रतिवर्ष।

- (ii) सीओपीटी ने अब 5% प्रतिवर्ष की एकसमान दर पर किराया में वृद्धि का प्रस्ताव किया है, जिसमें 5 वर्ष के बाद इसके पुनर्निर्धारण का विकल्प रहेगा। यह करार का उल्लंघन है।

(ख) उपर्युक्त 2(ii) के संदर्भ में

- (i) जब 30 वर्ष की आरंभिक अवधि समाप्त हो गई, सीओपीटी ने नीचे दिए गए अनुसार पद्टा किराए को एकतरफा संशोधित कर दिया :—

(क) 10-6-91 से 21,126 रुपए (401.77 सेंट भूमि के लिए) से 852.6% की दर पर 2,01,258 रुपए प्रतिवर्ष (366.71 सेंट भूमि के लिए) (10-6-91 को 35 सेंट भूमि वापस कर दी गई थी)।

(ख) 1-1-96 से 2,01,258 रुपए (366.77 सेंट भूमि के लिए) से 96% की दर पर 3,94,588.26 रुपए प्रतिवर्ष (359.37 सेंट भूमि के लिए)। (1-1-96 से 7.40 सेंट भूमि वापस कर दी गई थी)।

- (ii) करार के खण्ड 7 के अनुसार 10-6-61 से प्रत्येक 10 वर्ष की अवधि के बाद ही वर्तमान पद्टा किराए के 100% से अनधिक की राशि के बराबर पद्टा किराए में वृद्धि की जा सकती है।

- (iii) इसके अतिरिक्त, सीओपीटी ने मध्य 1997 में लागू और 1-1-96 से प्रभावी अपने संशोधित पद्टा प्रोफार्मा के अनुसार वर्ष 1997-98 के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि लागू कर दी।

4. सीडब्ल्यूसी ने संतुलित वृद्धि के लिए सीओपीटी को अनेक अभ्यावेदन प्रस्तुत किए हैं। यह उल्लेख किया गया है कि सीओपीटी ने सीडब्ल्यूसी का अनुरोध स्वीकार नहीं किया और सीडब्ल्यूसी ने विरोधस्वरूप विभेदक राशि जमा करा दी थी।

5.1 सीडब्ल्यूसी से प्राप्त अभ्यावेदन सीओपीटी को टिप्पणियों के लिए भेजा गया था। सीओपीटी ने अपने उत्तर में निम्नलिखित मुद्रे उठाए हैं :—

- (i) पद्टा किराए के संशोधन और निर्धारण के मामले में पद्टा शर्तों में द्विपक्षीय विचार-विमर्श का कोई प्राप्तधान नहीं है।

- (ii) प्रथमलित पद्टाति के अनुसार, पत्तन न्यास पद्टा किराए के संशोधन से संबंधित प्रस्ताव पर पहले पद्टाधारक संघ के साथ विचार-विमर्श करता है, जोकि पद्टाधारकों के हितों की सुरक्षा के प्रयोजनार्थ स्थापित एक पंजीकृत निकाय है। तत्पश्चात् प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन के लिए रखा जाता है।

- (iii) पद्टा किराए के पिछले संशोधन के संबंध में, जिसका सीडब्ल्यूसी ने विरोध किया है, पत्तन न्यास ने पद्टाधारक संघ के प्रतिनिधियों के साथ दो अवसरों पर विस्तृत विचार-विमर्श किया है।

- (iv) सीओपीटी और पद्टाधारक संघ के बीच सहमत करार के अंतर्गत वर्तमान पद्टाधारकों के संबंध में पद्टा किराए का संशोधन 100% से अधिक नहीं होगा।

(v) पट्टा किराए का पिछला संशोधन 1 जनवरी, 96 से लागू किया गया था। यह संशोधन जल भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार था।

वृद्धि के प्रभाव के निर्धारण के प्रयोजनार्थ पत्तन न्यास ने पिछले भूमि नीलामी से कोचीन में भूमि के मूल्य के संबंध में मूल्यना प्राप्त की थी, जोकि बृहत्तर कोचीन विकास प्राधिकरण द्वारा आयोजित की गई थी और विलिंगड़न द्वाप में अवस्थितियों के संबंध में उचित संशोधन किए थे। तत्पश्चात्, दरों के बारे में पट्टा धारक संघ के साथ चर्चा की गई थी और न्यासी ओर्ड की बैठक में प्रस्तुत किया गया था, जिसने जल भूतल परिवहन मंत्रालय को इसके अनुमोदन की मिफारिश की थी।

(vi) पट्टा किराए के प्रम्तावित संशोधन के सरकारी अनुमोदन की सूचना देते समय यह निर्देश दिया गया है कि भविष्य में सभी पट्टों पर पांच वर्ष में एक बार संशोधन सहित 5% की वार्षिक वृद्धि की जाएगी।

(vii) सैकड़ों पट्टा धारकों के साथ अलग-अलग वार्ताएं करना पत्तन न्यास के लिए न तो व्यावहारिक है और न ही संभव है। वस्तुतः कुछ पट्टा धारकों का न्यासी बोर्ड में किसी न किसी क्षमता में प्रतिनिधित्व है। इसके अलावा, पत्तन ने पट्टा धारक संघ के साथ विचार-विमर्श किया है।

(viii) पट्टा किराए में संशोधन से व्यवित होकर कुछ पट्टा धारकों ने माननीय केरल उच्च न्यायालय में संपर्क किया है और मामला अब उच्च न्यायालय में लंबित है। मामलों के उच्च न्यायालय में लंबित होने के मद्देनजर किसी एक पट्टा धारक के साथ (टीएएमपी द्वारा) इस चरण में सुनवाई करना उचित नहीं है।

5.2 पत्तन ने विशेष रूप से उल्लेख किया है कि सीडब्ल्यूसी से अन्य पट्टा धारकों पर लागू के समान पट्टा किराया वसूल किया जा रहा है और उन्हें कोई विशेष छूट नहीं दी जा सकती।

6. सीडब्ल्यूसी ने उल्लेख किया है कि करार के खंड 9 के अनुसार पट्टा किराया के बाल प्रत्येक 5 वर्ष के लिए बढ़ाया जा सकता है और यह वर्तमान दर के 100% से अधिक नहीं होगा। परंतु, उपर्युक्त पैराग्राफ 2(i) में उल्लिखित भूमि के मामले में पत्तन ने किराए की आधारभूत मूल दर में पहले, दूसरे और तीसरे संशोधनों के दौरान क्रमशः 75%, 173% और 447% वृद्धि कर दी है। उपर्युक्त पैराग्राफ 2(ii) में उल्लिखित भूमि के संबंध में सीओपीटी ने 30 वर्ष की आरंभिक पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद 10-6-91 से पट्टा किराए में 852.6% की वृद्धि कर दी है। पट्टा किराए की तत्काल पूर्ववर्ती दर पर 1-1-96 से 96% की अन्य वृद्धि लागू कर दी गई थी। यह वृद्धि पूर्ववर्ती पट्टा करार का समय समाप्त होने के समय वसूल की जा रही मूल दर का 1768% बैठती है। सीडब्ल्यूसी ने उल्लेख किया है कि पट्टा करार के खंड 7 में कुछ शर्तों के अधीन प्रत्येक 10 वर्ष के बाद वर्तमान दर में 100% से अनधिक की वृद्धि करने की शक्तियाँ दी गई हैं। सीडब्ल्यूसी ने प्रस्ताव किया है कि एक औंसत वार्षिक वृद्धि दर होनी चाहिए जो कि 5% से अधिक न बैठती हो और इस प्रकार परिकलित बढ़ा हुआ किराया, दोनों भूमियों के करार में विनिर्दिष्ट निश्चित अंतरालों पर देय होना चाहिए। सीडब्ल्यूसी ने यह प्रस्ताव हमारे अनुरोध के प्रत्युत्तर में किया है, जिसमें यह विशेष उल्लेख करने के लिए कहा गया था कि सीडब्ल्यूसी “संुलित वृद्धि” और “निश्चित अंतराल” से क्या अर्थ लेता है।

7.1 18 नवंबर, 1999 को आयोजित की जाने वाली संयुक्त सुनवाई में भाग लेने के निम्नण के प्रत्युत्तर में सीओपीटी ने अपने दिनांक 2-11-99 के पत्र में अपने पूर्ववर्ती अनुरोधों पर बल दिया है और कहा कि टीएएमपी द्वारा इस चरण में सुनवाई करना, उच्च न्यायालय में मामले के लंबित होने के मद्देनजर उचित नहीं होगा, क्योंकि माननीय उच्च न्यायालय का निर्णय पत्तन न्यास के सभी पट्टा धारकों पर हर हालत में बाध्यकारी होगा।

7.2 एक संयुक्त सुनवाई 18 नवम्बर, 99 को आयोजित की गई थी। सीओपीटी उपस्थित नहीं था। सीडब्ल्यूसी के तर्क मामले के न्यायालय में लंबित होने और मामले के गुण-दोषों के कारण कार्यवाही के चलते रहने के मद्देनजर सुने गए थे। यह स्पष्ट कर दिया गया था कि प्राधिकरण इन मुद्दों पर क्रमिक रूप में विचार करेगा और मामले का निर्णय उसके गुण-दोषों के आधार पर करेगा, यदि कुछ (संबद्ध) मामलों के उच्च न्यायालय में लंबित रहने के बाबजूद भी आगे कार्यवाही करने का निर्णय लिया जाता है।

7.3 सुनवाई के दौरान सीडब्ल्यूसी ने निम्नलिखित अनुरोध किए थे :—

- (i) मामले के न्यायालय में लंबित रहने से हमारे मामले पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा और यह इस मामले में कोई बाधा नहीं है।
- (ii) यह मामला न्यायालय में पट्टा धारक संघ द्वारा दाखिल किया गया है। हम उस संघ के सदस्य नहीं हैं। इस मामले में कोई पक्षकार नहीं है।
- (iii) ऐसे मामलों को स्वीकार करने से टीएएमपी को रोकने संबंधी न्यायालय का एसा कोई आदेश नहीं है। वस्तुतः पट्टा धारक संघ को यहाँ पहले आना चाहिए था। इसलिए, हम यहाँ पहले आए हैं।
- (iv) सीडब्ल्यूसी जमीन के दो टुकड़ों पर भांडागार का प्रचालन करता है। अलग-अलग शर्तों वाले दो अलग-अलग पट्टा विलेख हैं।

- (v) पट्टा विलेख वैध है और दोनों पक्षों पर आधिकारी हैं। कोई भी शर्तों और निबंधनों का उल्लंघन नहीं कर सकता।
- (vi) पट्टा विलेख का खंड 9 दिनांक 26 अप्रैल, 83 से 5 वर्ष में एक बार और 100% तक के संशोधन की अनुमति देता है। परंतु, सीओपीटी ने 5 वर्षीय चक्र से पूर्व ही आर-आर संशोधन किया और 1-1-96 से प्रभावी तीसरे संशोधन में यह 100% (सीमान्तिक) से भी अधिक था।
- (vii) द्वितीय संशोधन भी 100% से अधिक था, जो कि उन्होंने 10 वर्ष बाद किया था। यह कि 10 वर्ष बाद किया जाने वाला संशोधन उन्हें 200% वृद्धि की अनुमति नहीं देता। यदि उन्होंने 5 वर्षीय विकल्प का प्रयोग नहीं किया, तो यह उनका मिर्णय है। वे अवसर को संचयी नहीं कर सकते।
- (viii) “वर्तमान दर” का अर्थ मूल दर है। इसका अर्थ संशोधित दर नहीं हो सकता। “वर्तमान दर” और “आधार दर” के बीच अंतर करने का कोई प्रश्न नहीं हो सकता। यदि कोई ऐसा अंतर था, तब पट्टा करार में इसका स्पष्ट उल्लेख होना चाहिए था। ऐसा भी होने पर और यदि कोई संदेह है, तब संदेह का लाभ सीडब्ल्यूसी को मिलना चाहिए।
- (ix) पट्टा करार के खंड 1(क) में पट्टा दर का विशेष रूप से उल्लेख किया गया है। इसमें किसी अन्य दर का उल्लेख नहीं है। इसलिए, वह दर ही “वर्तमान दर” होती है।
- (x) कृपया, युटि को सही करें और अधिक भुगतान की गई राशि को भावी किराए में “समायोजित” करने के लिए सीओपीटी को आदेश दें। सुझाव गया “समायोजन” कोई “वापसी अदायगी” नहीं है। यदि प्राधिकरण को “वापसी अदायगी” संबंधी आदेश जारी करने की शक्ति प्राप्त नहीं है, तब वे आसानी से “समायोजन” का आदेश दे सकते हैं। अधिक वसूली अन्तिम किराये के भुगतान के रूप में मानी जाएगी। इसलिए, (“अग्रिम किराये” के) “समायोजन” पर कोई आपत्ति नहीं हो सकती। यह प्राधिकरण अधिक वसूली के संबंध में निर्णय दे सकता है। अर्थात्, इसे भावी किराए के रूप में समायोजित किया जा सकता है। इससे हमें तत्काल वसूली अथवा समायोजन करने का विकल्प प्राप्त हो जाएगा।
- (xi) (क) 1-1-96 (स्पष्टः कुछ सरकारी दिशानिर्देशों के संदर्भ में) से सीओपीटी ने 5% वार्षिक वृद्धि करना और “आधार दर” का परिवर्तन करने के लिए 5 वर्षीय चक्र आरंभ कर दिया। यह हमारे पट्टा विलेख का उल्लंघन है। हम विरोधस्वरूप भुगतान कर रहे हैं। कृपया इसे रद्द किया जाए।
- (ख) इस परिवर्तन का वास्तविक तथ्य यह दर्शाता है कि आधार दर को बदलने की पहले कोई अवधारणा नहीं थी।
- (xii) पट्टा आरक संघ उच्च न्यायालय में छला गया। उच्च न्यायालय ने संशोधन पर रोक लगा दी और याचिकाकरणों को अंतिम मिर्णय होने तक वृद्धि के 40% का भुगतान करने को कहा। हमने उस आदेश का कोई लाभ नहीं उठाया।
- (xiii) जमीन के दूसरे टुकड़े के लिए अलग पट्टा विलेख है, जोकि 1991 में समाप्त हो गया था। इसे 1995 तक बढ़ाया गया और पुनः 2000 तक बढ़ाया गया था।
- (xiv) पट्टा विलेख वही रहा रहा। केवल एक को छोड़कर पट्टा शर्तों में परिवर्तन नहीं किया गया। मूल विलेख में हमारे पास विस्तार का विकल्प था। इस ‘विकल्प’ को हटा दिया गया है। अन्य सभी शर्तें वही हैं। अब केवल सीओपीटी के पास नवीकरण के प्रस्ताव का ‘विकल्प’ है।
- (xv) उन्होंने पट्टा किराए का नवीकरण करके परिवर्तित कर दिया है और वार्षिक वृद्धि लागू कर दी है तथा आधार दर के 5 वर्षीय परिवर्तन को लागू कर दिया है। वे सभी पट्टा करार का उल्लंघन हैं। इस संबंध में न तो कोई चर्चा की गई और न ही कोई ‘परस्पर सहमति’ थी। ये परिवर्तन एकतरफा और मनमाने थे।
- (xvi) पट्टा किराए को औचित्य के परीक्षण पर खरा उत्तरना होगा। वे मनमाने तरीके से निर्णय नहीं कर सकते।
- (xvii) (क) हम 5% वार्षिक वृद्धि के लिए सहमत हैं।
- (ख) हम केवल आधार दर में 5 वर्षीय परिवर्तन के लिए आपत्ति करते हैं।
- (ग) हम आहते हैं कि महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएमपी) एक ‘संतुलित वृद्धि’ नियत करे, जो औचित्य के परीक्षण पर खरा उत्तर सकता हो।
- (घ) हम अपने ‘विरोधाधीन’ पत्रों की प्रतिलिपियां देंगे।
- (ङ) हम यह देखने के लिए कि क्या हमने नवीकरण के लिए अपना ‘विकल्प’ दिया है, अपने रिकार्ड की जांच करेंगे।

7.4 सीडब्ल्यूसी आगे तथ्यों की जांच करने और अपने तकँ को पूरा करने के लिए कुछ दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु समय आहता है। उन्हें निम्नलिखित सूचना/दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए 6 सप्ताह का समय दिया गया था :

- (i) वर्ष 1991 और 1995 में पट्टे के विस्तार से संबंधित सीओपीटी के पत्रों की प्रतियां।
- (ii) सीडब्ल्यूसी के 'विरोधाधीन स्वीकृति' पत्रों की प्रतियां।
- (iii) यह सूचित करने के लिए कि क्या उन्हें पट्टे के नवीकरण के लिए अपने 'विकल्प' का प्रयोग किया है या नहीं, अपने स्थानीय (अर्थात् कोचीन) कार्यालय के रिकार्ड की जांच।

8. सीओपीटी ने अपने दिनांक 10 जनवरी, 2000 के पत्र द्वारा यह कहा है कि पत्तन न्यास बोर्ड और जल भूतल परिवहन मंत्रालय के अनुमोदन से विलिंगडन द्वाप समूह के भीतर चूंकि सभी पट्टाधारियों पर पट्टा किराए का संशोधन समान रूप से लागू किया गया इसलिए एक पट्टाधारी अर्थात् सीडब्ल्यूसी अपवाद नहीं हो सकता। चूंकि यह मामला माननीय केरल उच्च न्यायालय के निर्णयाधीन है, इसलिए सीओपीटी ने दोहराया है कि इस चरण पर पट्टाधारियों में से किसी एक के साथ सुनवाई करना उपयुक्त नहीं हो सकता।

9.1 इस मामले पर एक और संयुक्त सुनवाई दिनांक 7 अप्रैल, 2000 को हुई। सीडब्ल्यूसी और सीओपीटी ने इसमें भाग लिया। संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किया गया था :—

केन्द्रीय भंडारण निगम

- (i) हम 'विस्तार' के संबंध में सीओपीटी के पत्रों की फाइल और हमारे 'विरोधाधीन' पत्रों की प्रतियां एक सप्ताह के भीतर दाखिल कर देंगे।
- (ii) पट्टा विलेख के खंड 1 (i) के अनुसार सीडब्ल्यूसी के पास नवीकरण का विकल्प था।
- (iii) सीडब्ल्यूसी ने मौखिक रूप से विकल्प का प्रयोग करने के बारे में सीओपीटी को सूचित किया था। पट्टा विलेख विकल्प का प्रयोग करने को औपचारिकताएं निर्दिष्ट नहीं करता है।
- (iv) जनवरी और जून, 1990 के बीच मौखिक बातचीत हुई थी। बातचीत के दौरान सीओपीटी ने इंगित किया कि नवीकरण के लिए आवेदन हेतु एक प्रपत्र था।
- (v) सीडब्ल्यूसी ने अक्टूबर, 1990 में नवीकरण और आवेदन प्रपत्र जारी करने के लिए लिखा। सीओपीटी से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है। इसके बाद, हमने विशेष रूप से नवीकरण का अनुरोध करते हुए पुनः लिखा।
- (vi) नवीकरण के लिए हमारे अनुरोध का हवाला देते हुए मई, 1991 में सीओपीटी ने भूमि के एक हिस्से (6.5 सेंट्स) को अभ्यर्पित करने के लिए कहा। यह दर्शाता है कि सीओपीटी 'नवीकरण' की हमारी दिलचस्पी और अनुरोध से सुविधित था। हम प्रपत्र में आवेदन नहीं कर सके क्योंकि प्रपत्र जारी नहीं किया गया था।
- (vii) नवीकरण के हमारे अनुरोध को दोहराते हुए हमारे जून, 1991 का प्रपत्र देखें।
- (viii) सीओपीटी का जुलाई, 1991 का पत्र भूमि के छोटे भूखण्ड को अभ्यर्पित करने के अभाव में पट्टे के नवीकरण में अपनी असमर्थता व्यक्त करता है। हमें नवीकरण की शर्तों के बारे में कभी सूचित नहीं किया गया था।
- (ix) हमने जुलाई, 1991 में 6.5 सेंट्स भूमि अभ्यर्पित करने की कार्यवाही की। सीओपीटी ने जनवरी, 1992 में यह कहते हुए लिखा कि नवीकरण केवल 4 वर्षों के लिए और उसकी दर में पर्याप्त वृद्धि के बाद ही हो संकता है।
- (x) शर्तों को एक पक्षीय रूप से निष्ठाया गया था। पट्टा विलेख इसे 'परस्पर रूप से निपटाने' की अपेक्षा करता है।
- (xi) 6.5 सेंट्स भूमि को अभ्यर्पित करने के लिए कहते समय कोई अन्य शर्त नहीं बताई गई थी। शर्तों में अचानक परिवर्तन का प्रश्न कैसे उठता है?
- (xii) हमने परिवर्तन 'विरोधाधीन' स्वीकार किया।
- (xiii) सीओपीटी के जून, 1997 के पत्र ने 9 वर्ष के लिए अर्थात् वर्ष 2006 तक नवीकरण दर्शाया। सरकार का अनुमोदन भी दर्शाया गया था। अब वे कैसे कह सकते हैं कि वे स्वयं अपने प्रयोग के लिए भूमि चाहते हैं ?

- (xiv) सीओपीटी कहता है कि हमने संशोधित शर्तें स्वीकार की। कृपया फरवरी, 1991 का हमारा टेलेक्स संदेश देखें। हमने शर्तों के अपने चुनाव को इंगित किया था।
- (xv) उसके प्रत्युत्तर में वे केवल 6.5 सेंटेस भूमि का अभ्यर्पण इंगित करते हैं। इस पर उचित अनुमान क्या है ?
- (xvi) पट्टाधारक संघ के साथ विचार-विमर्श कैसे संगत है ? हम उस संघ के सदस्य नहीं हैं।
- (xvii) हमारा पट्टा विलेख शर्तों की 'परस्पर' विचार-विमर्श द्वारा निपटाए जाने का वर्णन करता है। परस्पर विचार-विमर्श कहां हुआ है ?
- (xviii) सरकारी दिशानिर्देश का संदर्भ संगत नहीं है। हमारा पट्टा विलेख विशिष्ट लिखित संविदा है। उसे कैसे रद्द किया जा सकता है ? यहां तक कि सरकार भी कानून से ऊपर नहीं है। यह किसी मौजूदा संविदा को एकत्रफा रूप से रद्द नहीं कर सकती।
- (xix) बाजार दर का संदर्भ असंगत है। हमें अपने पट्टा विलेख के अनुसार अदा करना पड़ता है न कि किसी बाजार दर पर।
- (xx) सीडब्ल्यूसी किसी रियायत की मांग नहीं कर रहा है। अन्य क्या अदा कर रहे हैं, यह संगत नहीं है। सीओपीटी को हमारे मामले में निष्पादित पृथक और विशिष्ट पट्टा विलेख का अनुपालन करना चाहिए।
- (xxi) अपने दिनांक 16 फरवरी, 1996 के पत्र में सीओपीटी ने स्वयं कहा है कि हमने उसकी शर्तों को स्वीकार नहीं किया है।
- (xxii) सीओपीटी का संदर्भ सरकारी आदेश, बोर्ड का निर्णय, बाजार दर आदि से संबंधित है। पारस्परिक परामर्श का बिल्कुल संदर्भ नहीं है। इसलिए, उनकी सम्पूर्ण कार्रवाई एकपक्षीय रही है।

कोचीन पत्तन न्यास

- (i) पट्टा वर्ष 1991 में समाप्त हो गया। सरकारी दिशानिर्देशों में 'स्वतः नवीकरण' का खण्ड हटा दिया गया था।
- (ii) वर्ष 1996 में सीडब्ल्यूसी ने 'शर्तों' को स्वीकार करते हुए एक पत्र लिखा। हम उसकी एक प्रति प्रस्तुत करेंगे।
- (iii) कोई मनमानी कार्रवाई नहीं की गई थी। हमारे सभी निर्णय सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार थे।
- (iv) ये आतचीत से सम्बन्धित कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं कर सके हैं।
- (v) पट्टाधारी संघ के साथ व्यापक परामर्श किया गया है।
- (vi) ये संशोधन जल भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार थे।
- (vii) यहां तक कि अख नियंत्रक और महालेखापरीक्षक कहते हैं कि दरें कम हैं। तब हमारी दरों को मनमाना अथवा अत्यधिक कैसे कहा जा सकता है।
- (viii) सीडब्ल्यूसी अपने वाणिज्यिक हितों को आत करता है। सीओपीटी को भी अपने वाणिज्यिक हितों को देखना होता है।
- (ix) जल भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा दिए गए सुझाव के अनुसार, दरों का निर्णय जिले के राजस्व प्राधिकारियों के परामर्श से बाजार दरों के संदर्भ में किया गया है।
- (x) सीडब्ल्यूसी का 'विरोधाधीन' पत्र केवल किराए के बारे में है। उन्होंने शर्तें स्वीकार की हैं। परन्तु उन्होंने अभी तक पट्टा विलेख निष्पादित नहीं किया है।
- (xi) हमारा तर्क सीडब्ल्यूसी द्वारा लिए गए भूमि के दोनों टुकड़ों के लिए साझा है।

9.2 संयुक्त सुनवाई के दौरान सीओपीटी ने लिखित अनुरोध दाखिल करने के लिए समय देने का अनुरोध किया है। उसे दाखिल करने के लिए उन्हें छ: सप्ताह का समय दिया गया था। सीडब्ल्यूसी को सीओपीटी के लिखित अनुरोध की प्रति प्राप्त करने के बाद अपना उत्तर दाखिल करने के लिए घार सप्ताह का समय दिया गया था। सीडब्ल्यूसी ने अपने उत्तर के साथ उपरोक्त पैरा 7.4 के अधीन अपेक्षित दस्तावेज, जिसे उसके द्वारा दाखिल पहले नहीं किया गया था, के दो सेट दाखिल करने की सहमति दी थी।

10. संयुक्त सुनवाई में यथा सहमत, सीओपीटी ने दिनांक 29 अप्रैल, 2000 को एक लिखित अनुरोध प्रस्तुत किया है। अपने लिखित अनुरोध में सीओपीटी ने अपना पिछला तर्क दोहराया है। इसके अतिरिक्त, निम्नलिखित मुद्रे उठाए गए थे :—

- (i) सीडब्ल्यूसी से पट्टा किराया के संशोधन से संबंधित कई पत्र पट्टे की अवधि में प्राप्त हुए थे और सीओपीटी ने इन अभ्यावेदनों का उपयुक्त रूप से प्रत्युत्तर दिया है।
- (ii) सीडब्ल्यूसी ने बताया है कि जनवरी और जून, 1990 के बीच दिनांक 24 मई, 1963 को निष्पादित पट्टा विलेख के खण्ड 1(i) के अनुसार उन्होंने मौखिक रूप से पट्टे के नवीकरण के विकल्प का प्रयोग किया है और सीओपीटी से आतचीत भी की है। हमारे रिकार्ड के अनुसार, पट्टे के नवीकरण के लिए विकल्प का प्रयोग करने से संबंधित सीडब्ल्यूसी के साथ कोई आतचीत नहीं हुई है। इस संबंध में सीडब्ल्यूसी के साथ हमारे किसी अधिकारी द्वारा कोई मौखिक सूचना/पत्र प्रति दर्शने वाला कोई रिकार्ड नहीं है। इस संबंध में जनवरी—जून, 1990 की अवधि के दौरान सीडब्ल्यूसी से हमारा कोई लिखित पत्र-व्यवहार नहीं हुआ है। इस तथ्य के होते हुए भी कि सीडब्ल्यूसी ने पट्टा विलेख में यथानिर्दिष्ट समय-सीमा के भीतर नवीकरण के किसी विकल्प का प्रयोग नहीं किया, नई पट्टा अवधि के लिए पट्टे के नवीकरण के समय यथा प्रभावी शर्तें ही लागू होंगी।
- (iii) सीओपीटी ने जनवरी, 1986 में सभी पट्टाधारियों को पट्टा करार में प्रस्तावित संशोधन के बारे में सूचित किया था। यह सूचित किया गया था कि पट्टाधारियों को नए पट्टों पर यथा लागू शर्तें और नवीकरण की तारीख को पत्तन के दरों के मान के अनुसार नए पट्टे पर यथा लागू पट्टा किराए के भुगतान पर ऐसी अगली अवधि के लिए पट्टे का नवीकरण करने का विकल्प होगा। सीडब्ल्यूसी ने किसी भी समय उक्त परिपत्र पर अपनी असहमति को कभी व्यक्त नहीं किया था।
- (iv) दीर्घकालिक पत्राचार के बाद सीडब्ल्यूसी ने अंततः अपने दिनांक 11 अप्रैल, 1996 और 16 अप्रैल, 1996 के पत्र द्वारा 359.37 सेंट्रस के संबंध में नए पट्टे पर यथालागू शर्तें की अपनी स्वीकृति सूचित किया।
- (v) 137 सेंट्रस भूमि के संदर्भ में, विषाद का कोई मार्ग अधिकार कारण प्रतीत नहीं होता, क्योंकि पट्टा करार, जिसे इस भूमि के टुकड़े के लिए सीडब्ल्यूसी द्वारा निष्पादित किया गया है, की शर्तें के खण्ड 1(g) और 9 स्पष्टता: पट्टा किराए के संशोधन की व्यवस्था करते हैं।
- (vi) यहां तक कि वर्तमान में प्रभावी पट्टा किराए की दर पर भारत के महालेखाकार (लेखापरीक्षा) द्वारा गंभीर लेखापरीक्षा आपत्तियां उठाई गई हैं। वर्ष 1996 में संशोधन के दौरान, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए भूमि के पट्टे हेतु पट्टा किराया प्रति एकड़ प्रतिवर्ष 3,40,000/- रुपए नियत किया गया था। तथापि, मौजूदा पट्टाधारी होने के कारण सीडब्ल्यूसी पर उन्हें पट्टे पर दी गई भूमि के लिए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष 1,09,800/- रुपए की दर से प्रभार लगाया गया था, जो वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त भूमि के संशोधित पट्टा किराए की तुलना में बहुत कम है।
- (vii) 401.77 सेंट्रस वाले भूखण्ड के संबंध में पट्टा करार के उपबंधों और पट्टे की अवधि और उसके बाद पट्टे के नवीकरण के दौरान सीडब्ल्यूसी द्वारा आदा किए गए किराए (अर्थात् 10-6-1991 से 20-6-2000 तक) के अनुसार सीओपीटी द्वारा कार्यान्वित संशोधनों को दर्शाने वाली तुलनात्मक सारणी नीचे दी गई है :

क्रम सं०	संशोधन की तारीख	प्रति एकड़ प्रतिवर्ष किराया (रुपए)	संशोधन की तारीख	प्रति एकड़ प्रतिवर्ष किराया (रुपए)
अन्य पट्टे (पट्टाधारीण)		सीडब्ल्यूसी		
1.	01-07-1960	2880/-	10-06-1961	2880/-
2.	01-07-1962	3600/-	10-06-1971	*2880/-
3.	14-02-1967	5400/-	10-06-1981	5670/-
4.	23-03-1971	6700/-	10-01-1996	109800/-
5.	01-07-1975	20100/-	10-06-1991	54873/-
6.	16-07-1982	35175/-	*भारत के महा न्यायधारी से प्राप्त निर्देशों और पत्तन के विधि सलाहकार द्वारा सुशाष दिए जाने पर वर्ष 1971-1981 के दौरान संशोधन लागू नहीं किया गया।	
7.	01-03-1989	54873/-	(100 सेंट्रस=1 एकड़)	
8.	01-01-1996	109800/-		

(viii) संदर्भ की सरलता के लिए, सीडब्ल्यूसी के मामले में लागू 137.7 सेंट्रस के भूखण्ड के संबंध में पट्टा किराए में संशोधन का सारणीकरण नीचे दिया गया है :—

क्रम सं.	संशोधन की तारीख	प्रति एकड़ प्रतिवर्ष किराया (रुपए)	संशोधन की तारीख	प्रति एकड़ प्रतिवर्ष किराया (रुपए)
अन्य पट्टे (पट्टा धारीगण)				सीडब्ल्यूसी
1.	01-07-1975	20100	20-04-1977	20100
2.	16-07-1982	35175	26-04-1983	35175
3.	01-03-1989	54873	26-04-1993	54873
4.	01-01-1996	109800	01-01-1996	109800

(100 सेंट्रस = 1 एकड़)

11.1 अपने अनुरोध में सीडब्ल्यूसी ने अपना पिछला तर्क दोहराया है और निम्नलिखित निर्देशों के लिए प्रार्थना की है :—

- (i) दिनांक 10 जून, 1991 से 9 जून, 2021 तक तीस वर्षों की अवधि के लिए दिनांक 24 मई, 1963 के पट्टा विलेख में विहित शर्तों पर नया पट्टा विलेख निष्पादित करना।
- (ii) दिनांक 10 जून, 1991 से पट्टा किराए में दस वर्षों की प्रत्येक अवधि के लिए अथवा राजपत्र अधिसूचना की तारीख, इनमें से जो भी बाद में हो, से और अधिकतम 11,57,98 रुपए की राशि अथवा राजपत्र अधिसूचना में उल्लिखित दर, इनमें से जो भी कम हो, वृद्धि करना।
- (iii) प्रतिवादी द्वारा प्राप्त पट्टा किराए की अधिक राशि लौटाने अथवा विकल्पतः उसे प्राप्त अग्रिम किराया मानना।

11.2 सीडब्ल्यूसी को संयुक्त सुनवाई में पट्टे के विस्तार से संबंधित सीओपीटी के पत्र, सीडब्ल्यूसी के 'विरोधाधीन' स्थीकृत पत्र की प्रतियां प्रस्तुत करने और यह सूचित करने कि क्या पट्टे के नवीकरण के लिए अपना विकल्प (ऊपर पैरा 10 में दिए गए अनुसार) का प्रयोग किया या नहीं, का निर्देश दिया गया है। सीडब्ल्यूसी ने पट्टे के विस्तार से संबंधित सीओपीटी के पत्र की प्रतियां और अपने 'विरोधाधीन' स्थीकृत पत्र की प्रति भी प्रस्तुत की हैं। तथापि, सीडब्ल्यूसी ने नवीकरण के लिए अपने 'विकल्प' के बारे में कोई सूचना नहीं दी है। सीओपीटी ने अपने लिखित अनुरोध में सीडब्ल्यूसी (कोचीन कार्यालय) के सीओपीटी की शर्तों के अनुसार भूमि का पट्टा नवीकृत करने की सहमति देते हुए दो पत्रों की प्रतियां संलग्न की हैं।

12. उपलब्ध रिकार्डों और मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभरती है :—

- (i) सीडब्ल्यूसी का अभ्यावेदन उसके कब्जे के अधीन भूमि के दो भूखंडों के संबंध में पट्टा किराए की मनमानी और अनुचित वृद्धि के विरुद्ध है। सीडब्ल्यूसी का आग्रह पट्टा करार के अनुसार निश्चित अंतरालों के बाद संतुलित वृद्धि का है।
- (ii) सीओपीटी ने इस मामले में दिनांक 1 जनवरी, 1996 से सीओपीटी द्वारा प्रभावी किए गए दर संशोधन से संबंधित चालू मुकदमे के दृष्टिगत इस प्राधिकरण के हस्तक्षेप पर एक प्रारंभिक आपत्ति उठाई है। केरल उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित मुकदमा कोचीन पत्तन पट्टाधारी संघ द्वारा दाखिल किया गया था और उठाया गया प्रश्न सीओपीटी द्वारा लगाए जा रहे संशोधित पट्टा किराए का औचित्य है। उच्च न्यायालय ने दिनांक 1 जनवरी, 1996 से सीओपीटी द्वारा लागू दर को स्थगित करते हुए एक अंतरिम आदेश पारित किया है, बताते कि वर्धित दर के 40% का भुगतान प्रार्थियों द्वारा संशोधन किया जा रहा है। संयुक्त सुनवाई के दौरान, सीडब्ल्यूसी ने उल्लेख किया कि पट्टाधारी संघ का सदस्य नहीं है और इसलिए उच्च न्यायालय के समक्ष मामले में पार्टी नहीं है। इसके अतिरिक्त, यह पुष्टि की गई है कि न्यायालय के अंतरिम आदेश का लाभ उसके द्वारा नहीं उठाया गया है।

जैसाकि सीडब्ल्यूसी द्वारा इंगित किया गया है कि सीडब्ल्यूसी द्वारा किए गए विशिष्ट अभ्यावेदन पर विचार किए जाने से इस प्राधिकरण को रोकते हुए न्यायालय का कोई आदेश नहीं है। सीडब्ल्यूसी का अभ्यावेदन उसके द्वारा कब्जा की गई भूमि और इस संबंध में निष्पादित पट्टा विलेख के संदर्भ में है। इस अभ्यावेदन पर विचार करने से मुकदमाग्रस्त पार्टी (केरल उच्च न्यायालय के समक्ष), जो पट्टा किराए के सामान्य संशोधन से पीड़ित है, पर किसी प्रकार से प्रभाव नहीं पड़ेगा। ऐसा होने पर, किसी न्यायालय में मुकदमे के मात्र लंबित रहने से इस प्राधिकरण के समक्ष अभ्यावेदन पर कार्यवाही करने में कोई हकावट नहीं आएगी। तदनुसार, सीओपीटी का कार्यवाही को बनाए रखने की योग्यता के बारे में तर्क खारिज किया जाता है और इस प्राधिकरण द्वारा गुणावगुण के आधार पर मामले की जांच के लिए कार्यवाही करने का निर्णय लिया गया है।

- (iii) भूमि के दोनों भूखंडों के मामले में सीडब्ल्यूसी ने विशिष्ट पट्टा विलेख निष्पादित किया। जबकि 137.7 सेंट्रस आले भूखंड के संबंध में पट्टा विलेख अभी प्रभावी है, वहाँ 401.77 सेंट्रस (बाद में घटाकर 359.37 सेंट्रस किया गया) आले भूखंड के संबंध में पट्टा विलेख जून, 1991 में समाप्त हो गया है और अभी तक उसका नवीकरण नहीं हुआ है।
- (iv) संयुक्त सुनवाई के दौरान, सीडब्ल्यूसी ने अनुरोध किया कि पट्टा विलेख में उत्स्लिखित वर्तमान दर को पट्टा अवधियों के प्रारंभ होने की तारीख को वर्तमान 'मूल दर' माना जाना चाहिए। इसका तर्क मूल दर पर प्रतिशत वृद्धि लागू करना है और पट्टे की अवधि के दौरान ऐसी वृद्धि मूल दर के 100 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए। यह तर्क कुछ हद तक गलत जगह दिया गया है। 'वर्तमान दर' शब्द को परिभाषित करने के लिए इसके विपरीत किसी बात के अधार में ऐसी अभिव्यक्ति का अर्थ संशोधन के बास्तविक समय पर मौजूद दर से लगाया जाना चाहिए। एक बार संशोधित होने पर, संशोधित दर, अगला संशोधन होने के समय पर वर्तमान दर हो जाएगी। दूसरे शब्दों में, वर्तमान दर संशोधन के ताकाल पूर्व की दर होती है।
- (v) सीओपीटी का यह तर्क कि पट्टा किराए के संशोधन और नियतन के मामले में ट्रिपक्षीय विचार-विमर्श के लिए पट्टा विलेख में कोई प्रावधान नहीं है, मानने योग्य नहीं है। परस्पर विचार-विमर्श और पट्टे के नवीकरण के निपटान के लिए पट्टा विलेख में निश्चित खंड है। यहाँ तक कि यद्यपि सीओपीटी के लिए पट्टे के नवीकरण के समय सीडब्ल्यूसी द्वारा चाहिए शर्तें स्वीकार करना आवश्यक नहीं हो सकता, सीओपीटी और सीडब्ल्यूसी दोनों की ओर से पट्टे के नवीकरण पर परस्पर सहमत शर्तों पर $\text{₹} 5$ लाई के लिए विचार-विमर्श करना अनिवार्य है।
- (vi) अन्य बातों के साथ-साथ पट्टा किराए के संशोधन से संबंधित सीओपीटी के जनवरी, 1996 के परिपत्र में उत्स्लिखित उल्लेख शामिल हैं :
- (क) संशोधन मौजूदा पट्टाधारियों पर लागू है, जिनकी पट्टा अवधि दिनांक 31-12-95 के बाद समाप्त हो रही है और जिनका नवीकरण करना अपेक्षित है।
 - (ख) पट्टा किराए और भूमि के पट्टे से संबंधित अन्य प्रभावों का संशोधन पट्टा आरंभ होने की तारीख का ध्यान किए बिना संशोधन के कार्यान्वयन की तारीख से सभी मौजूदा पट्टाधारियों पर भी लागू होगा।
- (vii) अध्यक्ष (सीओपीटी) द्वारा कोचीन पत्तन के न्यासी बोर्ड को प्रस्तुत 24 जुलाई, 1995 की टिप्पणी में पट्टा किराए के संशोधन के लिए प्रस्ताव किया गया है कि प्रस्तावित संशोधित दरों राज्य राजस्व प्राधिकारियों और ग्रेटर कोचीन विकास प्राधिकरण के साथ परामर्श के बाद और आसपास की भूमि की तुलनीय कीमत के आधार पर नियत की जाती है। भारत सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार इस कार्यविधि का अनुपालन अपनी भूमि के पट्टा किराए का नियतन करने के लिए सभी पत्तन न्यासों द्वारा किया जाता है। प्रस्तावित संशोधित दरों पर पट्टाधारी संघ से विचार-विमर्श किया गया है। संशोधित पट्टा किराया पत्तन न्यास बोर्ड तथा तत्पश्चात् भारत सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया है। जबकि दिनांक 1 जनवरी, 1996 से संशोधित पट्टा किराया नियत करने के लिए अपार्नाई गई विधि तर्कसंगत प्रतीत होती है, वहाँ यह प्राधिकरण संपूर्ण संशोधित प्रस्ताव की जांच किए बिना संशोधित दरों के औचित्य का निर्धारण करने की स्थिति में नहीं है। दूसरे शब्दों में संशोधित दरों के औचित्य की जांच संपूर्ण पत्तन एस्टेट के संदर्भ में की जानी चाहिए और ऐसी संवीक्षा सीडब्ल्यूसी द्वारा करवा किए गए छोटे भूखंड के मंदर्भ तक ही सीमित नहीं रह सकती चूंकि, संशोधित दरों का औचित्य स्थायिक संवीक्षा के अधीन है, इसलिए मुकदमे का परिणाम इम बात पर ध्यान दिए बिना कि क्या कोई भूखंड धारक मुकदमे की पार्टी है या नहीं, सीओपीटी के सभी भूखंड धारकों पर लागू होगा। ऐसा होने पर, यह प्राधिकरण दिनांक 1 जनवरी, 1996 से सीओपीटी द्वारा कार्यान्वयन संशोधित पट्टा किराया के औचित्य के प्रश्न पर गौर नहीं करेगा।
- यह नामना होगा कि सीओपीटी ने पट्टा करार में उस स्तर पर ऐसी वृद्धि को सीमित करने के प्रावधान पर विचार करते हुए मौजूदा पट्टाधारियों के मामले में इस वृद्धि को 100 प्रतिशत पर सीमित कर दिया है।
- (viii) सीओपीटी ने पट्टा किराए और किराए के पट्टे से संबंधित अन्य प्रभावों की दर का संशोधन भूमि अधिग्रहीत करने की तारीख का ध्यान किए बिना संशोधन के कार्यान्वयन की तारीख से लागू करने के लिए पट्टा करार में उपयुक्त संशोधन करने का निर्णय लिया है। इसका प्रभावी रूप से यह अर्थ है कि मौजूदा पट्टा करार के प्रावधारों का अधिक्रमण हो जाएगा और वह भी एकमात्री रूप में। इसी प्रकार, पत्तन न्यास ने भी प्रत्येक 5 वर्ष के बाद आधार दर के पुनःनियतन के विकल्प के साथ 5 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि लागू करने के लिए मौजूदा पट्टे में प्रावधान करने का निर्णय लिया है। यह पुनः मौजूदा पट्टा करार को छोड़ते हुए एक पक्षीय निर्णय है।
- (ix) संशोधित दरों के औचित्य पर प्रश्न नहीं उठाने के निर्णय के होते हुए भी उपर पैरा (viii) में उत्स्लिखित सीओपीटी के निर्णय के दृष्टिगत मौजूदा सीडब्ल्यूसी के मामले में किए गए संशोधन की आवधिकता की आगे जांच करना आवश्यक हो जाता है।

(x) 137.7 सेंट्रस के भूखंड के संबंध में स्थिति

(क) संबंधित पट्टा विलेख का खण्ड 9 यह निर्दिष्ट करता है कि पट्टादाता को दिनांक 26 अप्रैल, 1977 से प्रत्येक 4 वर्ष की अवधि और दिनांक 26 अप्रैल, 1983 से प्रत्येक 5 वर्ष की अवधि के बाद किराए में वर्तमान किराए के 100 प्रतिशत से अनधिक की राशि की वृद्धि करने का अधिकार है।

(ख) पट्टा किराए में पहला संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1983 को हुआ था। संशोधन की प्रभावी तारीख पट्टा विलेख के शर्तानुसार है। संशोधन की सीमा भी पट्टा करार में उल्लिखित 100 प्रतिशत की उच्चतम सीमा को तुलना में केवल 75 प्रतिशत थी। सीडब्ल्यूसी का यह अवलोकन कि दिनांक 26 अप्रैल, 1983 को संशोधन 3 वर्ष के भीतर था, सही नहीं है। पट्टा विलेख दिनांक 26 अप्रैल, 1977 से 4 वर्षों के बाद संशोधन की अनुमति देता है। वास्तव में, सीओपीटी ने 4 वर्ष की यजाय 6 वर्ष के बाद पहला संशोधन किया है।

(ग) पट्टा किराए का दूसरा संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1993 को हुआ और संशोधन की सीमा 100 प्रतिशत की उच्चतम सीमा के भीतर था।

(घ) उस भूखंड से संबंधित पिछले संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1993 से किया गया था। पट्टा करार के अनुसार, संशोधन पिछले संशोधन की तारीख से 5 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर ही नियत है। तदनुसार, अगला संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1998 को देय हो गया है। तथापि, सीओपीटी ने इस भूखंड के लिए किराए में संशोधन पट्टा किराए में सामान्य संशोधन के साथ दिनांक 1 जनवरी, 1996 से किया है। सीओपीटी ने पट्टा विलेख के खण्ड 1(ग) पर विश्वास किया है, जो यह निर्दिष्ट करता है कि पट्टाधारी को सभी दरों, करों प्रभारों की अदायगी करनी है और मौजूदा प्रत्येक विवरण का अथवा पट्टे की अवधि के दौरान अधिरोपित किए जाने वाले विवरण का आकलन करना चाहिए।

यह खण्ड किसी पट्टाधारी से नगर निगम कर, संपत्ति कर और अन्य सांविधिक अकाए की प्रतिपूर्ति करने की अपेक्षा वाले मामले में अधिक संगत प्रतीत होता है। पट्टा करार के खण्ड 9 के अधीन मौजूदा पट्टा किराए के संशोधन पर विशिष्ट शर्त के साथ यह खण्ड पट्टा किराए के संशोधन के प्रयोजन के लिए संगत नहीं है।

(ङ) चूंकि, पट्टा विलेख विशेष रूप से 5 वर्ष के अंतराल पर किराए के संशोधन की व्यावस्था करता है, इसलिए 5 प्रतिशत द्वारा पट्टा किराए में व्यापिक स्वतः वृद्धि से संबंधित सीओपीटी द्वारा निर्धारित शर्त इस मामले में लागू नहीं है।

(च) इमो प्रकार, पट्टा विलेख में विशिष्ट शर्त के दृष्टिगत सीओपीटी दिनांक 1-1-1996 से पट्टा किराए संशोधित नहीं कर सकता। ऐसा संशोधन दिनांक 26-4-1998 को अथवा उसके बाद किया जा सकता है।

(छ) सीडब्ल्यूसी ने यह इंगित किया है कि संशोधन दर 100 प्रतिशत से अधिक है। वास्तविक अंकगणित द्वारा संशोधन दर 100 प्रतिशत से अधिक है, यह प्रतिवर्ष प्रति एकड़ 54 रुपए द्वारा उच्चतम सीमा से अधिक है। यह विभिन्न चरणों पर आंकड़ों को पूर्णांकित करने का परिणाम हो सकता है। ऐसी महत्वहीन राशि की भिन्नता के लिए यह नहीं कहा जा सकता कि संशोधन की मात्रा पट्टा विलेख के शर्तानुसार नहीं है। सीडब्ल्यूसी की इस संबंध में आपत्ति गलत है।

(xi) 401.77 सेंट्रस के भूखंड (बाद में घटकर 359.37 सेंट्रस किया गया) के संबंध में स्थिति

(क) सीडब्ल्यूसी ने 'सीओपीटी द्वारा' अवसरों के संचयन' और पट्टा दरों का पट्टा विलेख में निर्धारित उच्चतम सीमा से अधिक द्वारा संशोधन करने पर आपत्ति की है। सीओपीटी ने इंगित किया है कि 10 वर्षों संशोधन दिनांक 10 जून, 1971 को व्यक्तिया हो गया था, जिसे कुछ कानूनी सलाह के कारण लागू नहीं किया गया था। परंतु दिनांक 10 जून, 1981 को किए गए अगले संशोधन में सीओपीटी ने तत्कालीन मौजूदा दर को 100 प्रतिशत बढ़ाया न किए 1971 में अवसर छूक जाने के कारण 200 प्रतिशत। ऐसा होने पर अवसर के संचयन के बारे में सीडब्ल्यूसी का तर्क आधारहीन है।

(ख) मूल पट्टा करार दिनांक 9-6-1991 को समाप्त हो गया था।

(ग) मूल पट्टा करार में एक प्रावधान विहित था कि पट्टाधारी के पास ऐसी अगली अवधि के लिए और ऐसी शर्तों पर, जिस पर वर्ष 1990 के पहले छ: महीने के दौरान सहमति हो, पट्टे के नवीकरण का विकल्प होगा। सीओपीटी और सीडब्ल्यूसी के बीच इस बात पर मतभेद है कि क्या पट्टे के नवीकरण के लिए ऐसे विकल्प का प्रयोग किया गया था नहीं। नवीकृत पट्टा करार को निपटाने में दोनों पक्षों की ओर से सामान्य दृष्टिकोण अपनाया गया प्रतीत होता है। तथापि, सीओपीटी ने उल्लेख किया है कि सीडब्ल्यूसी ने अपने दिनांक 11 अप्रैल, 1996 और 16 अप्रैल, 1996 के पश्चात् द्वारा सीओपीटी द्वारा निर्धारित शर्तों पर अपनी सहमति सूचित की है। परंतु, तथ्य यह है कि पट्टा विलेख अभी तक, यहां तक कि मूल करार के व्यपत द्वारा किया गया है। सीडब्ल्यूसी के पास पट्टे के नवीकरण का निश्चित रूप

से विकल्प उपलब्ध था, जिसका उसने अंतिम रूप से प्रयोग नहीं किया था। दोनों पक्षों द्वारा उल्लिखित पत्राचार के बाल पट्टे के नवीकरण के लिए इच्छा दर्शाते हैं, परंतु इसे विकल्प का प्रयोग करने के एक विकल्प के रूप में नहीं माना जा सकता।

चाहे कुछ भी हो, जून, 1991 के बाद प्रभावी किसी विशिष्ट पट्टा करार के अभाव में यह स्पष्ट है कि अपनी भूमि के लिए सीओपीटी के दरों का सामान्य मान अभी भी सीडब्ल्यूसी द्वारा भूमि के कब्जे को नियंत्रित करता है। यहां तक कि अगर एक औपचारिक पट्टा करार निष्पादित करके पट्टे का नवीकरण किया जाता है, सीओपीटी के लिए नवीकरण की तारीख को अपने दरों के मान के मौजूदा दर निर्धारित करना उपयुक्त है। यह समाप्त हुए पट्टा विलेख द्वारा नियंत्रित दर के संदर्भ में नहीं हो सकता।

यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 1991 के बाद निर्धारित पट्टे के लिए संशोधित शर्तें (भारत सरकार के दिशानिर्देशों के आधार पर तैयार की गई) सहस्र अवधि की समाप्ति पर पट्टे के स्वतः नवीकरण के लिए पट्टाधारियों को उपलब्ध विकल्प हटाती हैं। नवीकरण पट्टादाता अर्थात् सीओपीटी के विवेक पर होगा।

- (घ) सीओपीटी ने उल्लेख किया है कि उसने जनवरी, 1986 में ही सभी पट्टाधारियों को सूचित किया था कि पट्टे के नवीकरण के मामले में, पट्टा किराया नवीकरण की तारीख को पत्तन के दरों के मान के अनुसार नियत किया जाएगा। सीओपीटी ने यह भी इंगित किया है कि सीडब्ल्यूसी ने कभी भी किसी समय इस पत्र पर अपनी असहमति व्यक्त नहीं की है। ऐसा होने पर यह पूर्वानुमान करना उचित है कि सीडब्ल्यूसी इस बात से अवगत था कि जून, 1991 में मूल पट्टा करार की समाप्ति पर नवीकृत अवधि के दौरान पट्टा किराया नवीकरण की तारीख को मौजूद पत्तन के दरों के मान के संदर्भ में नियत किया जाएगा। किसी भी प्रकार, सीडब्ल्यूसी का यह तर्क कि नवीकरण के समय संशोधित किराया वर्ष 1961 में नियत किराए की मूल दर के संदर्भ में नियत की जानी चाहिए, विचार करने योग्य नहीं है।
- (ङ) किसी विशिष्ट पट्टा करार के अभाव में, सीओपीटी ने दिनांक 10-6-1991 से अपने दरों के मान के अनुसार पट्टा किराया लागू किया है। दर का संशोधन दिनांक 1-1-1996 से हुआ था। यहां तक कि वर्ष 1996 के दौरान इस भूखंड से संबंधित कोई पट्टा करार प्रभावी नहीं था। इसलिए, दिनांक 1-1-1996 से लागू संशोधन भी स्वतः सीडब्ल्यूसी पर लागू हो गया है। यह प्रतीत होता है कि सीओपीटी की कार्रवाई सही है।

13. परिणामतः और इन दिए गए कारणों तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण मामले का निर्णय निम्नानुमार करता

- (i) पट्टे किराए में 5 प्रतिशत की स्वतः आर्थिक वृद्धि के लिए सीओपीटी द्वारा लागू शर्त 137.7 सेंट्स के भूखंड के मामले में लागू नहीं होगी, क्योंकि पट्टा विलेख विशेष रूप से 5 वर्ष के अंतराल पर किराए के संशोधन की व्यवस्था करता है।
- (ii) इसी प्रकार, पट्टा विलेख में विशिष्ट शर्त को देखते हुए, सीओपीटी पट्टा किराए में 137.7 सेंट्स वाले भूखंड के संबंध में 1 जनवरी, 1996 से संशोधन नहीं कर सकता। चूंकि, पिछला संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1993 को हुआ था, इसलिए अगला संशोधन दिनांक 26 अप्रैल, 1998 को अश्वा उसके बाद ही हो सकता है। इसे देखते हुए, इस संबंध में सीओपीटी द्वारा की गई कार्रवाई को बाद में सही करने की आवश्यकता होगी।
- (iii) 401.77 सेंट्स (बाद में घटकर 359.37 सेंट्स किया गया) के भूखंड के संबंध में सीओपीटी की कार्रवाई सही है। इस भूखंड के संबंध में सीडब्ल्यूसी का अभ्यावेदन अस्वीकार किया जाता है।

एम. मत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/143/2000/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

New Delhi, the 14th, September 2000

No. TAMP/4/99-COPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the representation made by the Central Warehousing Corporation (CWC) against increase in lease rent by the Cochin Port Trust for land allotted for operating its warehouse, as in the Order appended hereto.

SCHEDULE

Case No.TAMP/499-COPT

The Central Warehousing Corporation (CWC) ... **Applicant**

Vs.

The Cochin Port Trust (COPT) ... **Non-Applicant**

ORDER

(Passed on this 31st day of August 2000)

This case relates to a representation submitted by the Central Warehousing Corporation (CWC) against increase of lease rent by the Cochin Port Trust (COPT) for land allotted on lease for operating a Warehouse in Cochin.

2. The CWC has been operating a Warehouse in Cochin after taking land from the COPT as per the details given below:

- (I). 137.7 cents of land on 27 years lease with effect from 26.4.80 to 26.4.2007 with the provision of increase of rent after every five years with effect from 26.4.1983.
- (II). 401.77 cents of land on 30 years lease from 10.6.81 with a provision for increase of rent after every ten years by an amount not exceeding 100% of the existing rent. (35 cents and 7.40 cents of land were handed back to the COPT on 10.6.91 and 1.1.96 respectively.)

3. In its representation, the CWC has given following points:-

- (a). With reference to 2.(I) above
 - (I). Even though the terms of the lease agreement stipulated that the rent could be increased only after every 5 years with effect from 26.4.83, the COPT unilaterally revised the rates as per details given below:
 - (a) 1st Revision From Rs.27,877.70 p.a. to Rs.48,435.97 p.a. @ 75% with effect from 26.4.83 (After only 3 years)
 - (b) 2nd Revision From Rs.48,435.97 p.a. to Rs.75,580/- p.a. @ 56% with effect from 26.4.93.
 - (c) 3rd Revision From Rs.75,580/- to Rs.1,51,194.60 p.a. @ more than 100% with effect from 1.1.96. (After only 3 years)
 - (II). The COPT has now proposed to increase the rent at a uniform rate of 5% per annum with an option to re-fix the same after 5 years, which is in violation of the agreement.
- (b). With reference to 2.(II) above
 - (I). When the initial lease period of 30 years was over, the COPT unilaterally revised the lease rent as given below:
 - (a). From Rs.21,126/- (for 401.77 cents of land) to Rs.2,01,268 per annum (for 366.77 cents of land) with effect from 10.6.91 @ 852.8%. (35 cents of land was handed back on 10.6.91)

- (b). From Rs.2,01,258 (for 386.77 cents of land) to Rs.3,94,588.26 per annum (for 359.37 cents of land) with effect from 1.1.96 @ 96%. (7.40 cents of land was handed back on 1.1.96)
- (ii). As per clause 7 of the agreement, the increase of lease rental can be effected only after every period of 10 years from 10.6.81 by an amount not exceeding 100% of the existing lease rent.
- (iii). In addition, the COPT imposed 5% annual increase for the year 1987-88 as per its revised lease pro forma made effective from 1.1.96 and introduced in mid-1987.

4. The CWC has reportedly made several representations to the COPT for a moderate increase. It has also been stated that the COPT did not accept the request of the CWC; and, the CWC deposited the differential amount under protest.

5.1. The representation received from the CWC was referred to the COPT for comments. In its reply, the COPT has made the following points:

- (i). There is no provision in the lease conditions for bilateral discussions in the matter of revision and fixation of lease rent.
- (ii). According to the prevailing practice, the Port Trust first discusses the proposals for revision of lease rent with the Lease Holders Association, a registered body created for the purpose of protecting the interests of lease holders. Thereafter, the proposal is placed before the Board for approval.
- (iii). In respect of the last revision of lease rent, which is disputed by the CWC, the Port Trust held detailed discussions on two occasions with the representatives of the Lease Holders Association.
- (iv). Under the agreement arrived between the COPT and the Lease Holders Association, revision of lease rent in respect of existing lessees will not exceed 100%.
- (v). The last revision of the lease rent was with effect from 1 January 96. The revision was in accordance with the guidelines issued by the Ministry of Surface Transport.

For the purpose of determining the extent of increase, the Port Trust obtained information on the value of land in Cochin from the last land auction which was conducted by the Greater Cochin Development Authority and made appropriate corrections for the locations at Willingdon Island. The rates were then discussed with the Lease Holders Association, and placed in the meeting of the Board of Trustees who recommended its approval to the Ministry of Surface Transport.

- (vi). While communicating the Government approval to the proposed revision of lease rent, it has been directed that all fresh leases in future will be subjected to a 5% annual increase with the revision of the lease once in every five years.
- (vii). It is neither practical nor feasible for the Port Trust to separately negotiate with hundreds of Lease Holders. In fact, some of the leaseholders are already represented in the Board of Trustees in some other capacity. Besides, the Port has held discussions with the Lease Holders Association.
- (viii). Aggrieved by the revision in lease rent, some of the lessees have already approached the Hon'ble High Court of Kerala, and the matter is now pending before the High Court. A hearing at this stage (by the TAMP) with one of the leaseholders is not appropriate in view of the pendency of the cases in the High Court.

5.2. The Port has specifically stated that the CWC is being charged the same lease rent as applicable to other leaseholders and no special dispensation can be given to them.

6. The CWC has stated that, in accordance with clause 9 of the Agreement, lease rent can be increased only after every 5 years and it shall not exceed 100% of the existing rent. But, in the case of land mentioned at paragraph 2(i) above, the Port Increased the basic / original rate of rent by 75%, 173%, and 447% respectively during the 1st, 2nd, and 3rd revisions. In respect of land mentioned at paragraph 2 (ii) above, the COPT revised the lease rent after expiry of the initial lease period of 30 years by about 852.6% with effect from 10.6.91. Another increase amounting to 96% on the immediately preceding rate of lease rent was made effective from 1.1.96. This amounts to an increase of 1768% on the basic rate being charged at the time of expiry of the previous lease agreement. The CWC has pointed out that clause 7 of the lease agreement empowers an increase after every 10 years by not more than 100% of the existing rent subject to certain conditions. The CWC has proposed that annual increase shall on an average not work out to be more than 5%; and, the increased rent thus calculated payable only at definite intervals specified in the Agreement of the two lands. This proposal has been made by the CWC in response to our request to specifically indicate what the CWC means by "moderate increase" and "definite interval".

7.1. In response to the invitation to attend the joint hearing to be held on 18 November 1999, the COPT vide its letter dated 2.11.99 reiterated its earlier submissions and stated hearing at this stage by the TAMP might not be appropriate in view of the pendency of the case in the High Court, since the decision of the Hon'ble High Court in any case would be binding on all the lease holders of the Port Trust.

7.2. A joint hearing was held on 18 November 99. The COPT was not present. Arguments of the CWC were heard on the maintainability of the proceeding in the face of the case pending in the Court of Law and the merit of the case. It was made clear that the Authority would consider these issues sequentially; and, proceed to decide the case on merits if it is decided to get ahead with the proceedings notwithstanding the pendency of some (related) cases in the High Court.

7.3. The following submissions were made by the CWC during the joint hearing:

- (i). Pendency of the case in the Court has no bearing on our case; and, it cannot be a bar to this case.
- (ii). The case in the Court is filed by the Lease Holders Association. We are not a member of the Association. We are not a party to the case.
- (iii). There is no order of the court restraining TAMP from entertaining such cases. In fact, the Lease Holders Association also should have first come here. That is why we have come here first.
- (iv). The CWC operates one warehouse in 2 pieces of lands. There are two separate lease deeds with different conditions.
- (v). Leases are in existence; lease deeds are valid and they are binding on both parties. Neither can violate the terms and conditions.
- (vi). Clause-9 of Lease Deed allows revision once in 5 years with effect from 26 April 83 and upto 100%. But, COPT revised it repeatedly ahead of this 5 years cycle and by more than 100% (marginally) in the third revision effected from 1.1.96.
- (vii). Even the 2nd revision was more than 100% which they revised after 10 years. That the revision took place after 10 years cannot entitle them to increase by 200%. If they did not exercise the 5 year option, it is their decision. They cannot 'accumulate the opportunity'.
- (viii). "Existing Rate" must mean the original rate. It cannot mean the revised rate. There can be no question of distinguishing between 'existing rate' and 'base rate'. If there was such a distinction, the Lease Agreement should have explicitly stated it. In the absence of it, if there is any doubt, the benefit of the doubt should go to CWC.

- (ix). The Lease Agreement in clause 1(a) specifically cites the lease rate. There is no other rate mentioned. Therefore, that becomes the 'existing rate'.
- (x). Please rectify the error and order COPT to 'adjust' the excess amount in future rents. The 'Adjustment' suggested is not 'refund'. Even if the Authority has no power to order 'refund', it can easily order 'adjustment'. Excess recovery will amount to payment of 'advance rent'. Therefore, there can be no objection to 'adjustment' (of 'advance rent'). This Authority can give a decision on the excess recovery. And, say 'this may be adjusted in future rents'. That will give us the option to go for immediate recovery or for adjustment.
- (xi).
 - (a). From 1.1.96 (apparently with reference to some Government Guidelines) the COPT has started 5% annual escalation and a 5 year cycle for change of 'base rate'. This is violative of our lease deed. We are paying under protest. Please strike this down.
 - (b). The very fact of this change shows that there was no concept of change of 'base rate' earlier.
- (xii). The Lease Holders Association has gone to the High Court. The High Court has stayed the revision; and, asked the petitioners to pay 40% of the increase pending a final decision. We have not taken advantage of that order.
- (xiii). There is a separate Lease Deed for the second piece of land, which expired on 1991. This was extended to 1995 and further extended to 2000.
- (xiv). Lease Deed remained the same. Lease condition was not altered except for one. In the original Deed, we had an option to take an extension. This "option" has been removed. All other condition remains the same. Now, only the COPT has the 'option' to offer renewal.'
- (xv). They have renewed and changed the lease rent, introduced annual escalation, and introduced even a 5 yearly change of base rate. All these are violative of the Lease Agreement. There was no discussion and there was no "mutual agreement". The changes were unilateral and arbitrary.
- (xvi). Lease rent has to stand the test of reasonableness. They cannot arbitrarily decide.
- (xvii).
 - (a). We agree to a 5% annual escalation.
 - (b). We only object to a 6 yearly change of base rate.
 - (c). We want TAMP to fix a "moderate increase" which can stand the test of reasonableness.
 - (d). We will give copies of our "under protest" letters.
 - (e). We will check our records to see whether we exercised our "option" for a renewal.

7.4. The CWC wanted time to check on further facts and produce some documents before completing its arguments. They were given 6 weeks time to submit the following documents / information:

- (i). Copies of the COPT letters relating to extension of the lease in 1991 and 1995.
- (ii). Copies of CWC's "acceptance under protest" letters.
- (iii). Check their local (i.e. Cochin) office records to report on whether or not they exercised their 'option' for a renewal of the lease.

8. The COPT vide its letter dated 10 January 2000 has stated that since the revision of lease rent made applicable uniformly to all lessees within the Willingdon Island with the approval of the Port Trust Board and the MOST, one lease holder viz the CWC cannot be an exception. As

the matter is subjudice with the Hon'ble High Court of Kerala, the COPT has reiterated that a hearing at this stage with one of the leaseholders may not be appropriate.

9.1. Another joint hearing was held in this case on 7 April 2000. The CWC as well as the COPT were participated. The following submissions were made at the joint hearing:

The Central Warehousing Corporation

- (i). We will file copies of the COPT letters regarding 'extension' and our 'under protest' letters within a week.
- (ii). According to Clause 1 (i) of the Lease Deed the CWC had the option to renew.
- (iii). The CWC had verbally informed the COPT about exercising the option. The Lease Deed does not specify modalities etc., of exercising the option.
- (iv). There were verbal negotiation between January and June 1990. During the negotiation the COPT pointed out that there was a form for application for renewal.
- (v). CWC wrote in October 1990 to renew and to issue the application form. No reply has been received from the COPT. Thereafter, we wrote again requesting specifically for renewal.
- (vi). Referring to our request for 'renewal', in May 1991, the COPT asked for surrender of a portion of the land (6.5 cents). This shows the COPT was well aware of our interest in and request for 'renewal'. We could not apply in the form because form was not issued.
- (vii). See our letter of June 1991, repeating our request for renewal.
- (viii). The COPT's letter of July 1991 expresses its inability to renew the lease in the absence of surrender of a small plot of land. We were never advised of the terms and conditions of renewal.
- (ix). We proceed to surrender 6.5 cents of land in July 1991. The COPT writes in January 1992, stating that renewal can be only for 4 years and after a substantial hike in rate at that.
- (x). Terms and conditions were unilaterally settled. Lease Deed requires it to be 'mutually settled'.
- (xi). While asking for surrender of 6.5 cents, no other conditions were indicated. How do the changes in terms / conditions suddenly arise?
- (xii). We accepted the changes 'under protest'.
- (xiii). COPT letter of June 1997, indicated renewal for 9 years i.e., upto 2009. Government approval was also cited. How can they now say, they want the lands for their own use?
- (xiv). COPT says we accepted the revised terms and conditions. Please see our telex message of February 1991. We had indicated our choice of terms and conditions.
- (xv). In response to that, they indicate only surrender of 6.5 cents of land. Nothing else was stated. What is the reasonable inference on this?
- (xvi). How is discussion with lease Holders Association relevant? We are not a member of that Association.

- (xvii). Our Lease Deed says, terms and conditions to be settled by 'mutual' discussions. Where is the mutual discussion?
- (xviii). Reference to Government Guideline is not relevant. Our Lease Deed is a specific written contract. How can that be overridden? Even Government is not above law. It cannot unilaterally override an existing contract.
- (xix). Reference to market rate is irrelevant. We have to pay according to our Lease Deed and not any market rate.
- (xx). CWC is not asking for any concession. What others are paying is not relevant. COPT must abide by the separate and specific Lease Deed executed in our case.
- (xxi). In its letter dated 16 February 1996, the COPT itself says that we have not accepted its terms and conditions.
- (xxii). The COPT reference is to Government order, Board decision market rate, etc. There is no reference to mutual consultation at all. Therefore, their entire action has been unilateral.

The Cochin Port Trust

- (i). Lease expired in 1991. 'Automatic renewal' clause was removed in the Government Guidelines.
- (ii). In 1996, CWC wrote a letter accepting the 'new terms and conditions'. We will produce a copy.
- (iii). There was no arbitrary action. All our decisions were according to Government Guidelines.
- (iv). They are not able to produce any documents relating to negotiations.
- (v). There have been extensive consultations with Lease Holders Association.
- (vi). These revisions were as advised by the MOST.
- (vii). Even now the C & AG says, rates are low. How then can our rates be called arbitrary or exorbitant?
- (viii). CWC talks of its commercial interests. The COPT has also to reckon with its commercial interests.
- (ix). As advised by the MOST, rates have been decided with reference to market rates, in consultation with the Revenue Authorities of the Districts.
- (x). CWC 'under protest' letter is only about the rent. They accepted the terms and conditions. But, they have still not executed the lease Deed.
- (xi). Our arguments are common to both the pieces of land taken by the CWC.

9.2. During the joint hearing the COPT has requested for time to file a written submission. It was given six weeks time to file it. The CWC was given four weeks time, after receipt of the copy of COPT's written submission, to file its replies. The CWC agreed to file alongwith its reply the two sets of documents required under para 7.4. above which were not filed by it earlier.

10. As agreed in the joint hearing, the COPT has submitted a written submission on 29 April 2000. In its written submission, the COPT has reiterated its earlier arguments. In addition, following points were made:-

- (i). A series of correspondence relating to revision of lease rent from the CWC was received over the period of tenure of lease and the COPT has appropriately responded to these representations.
- (ii). The CWC has stated that between January and June 1990, in accordance with the Clause 1 (i) of the Lease Deed executed on 24 May 1963, they have verbally exercised their option for renewal of lease and also held negotiation with the COPT. As per our records there has been no negotiation with the CWC with regard to the exercising of the option for renewal of lease. There are no records showing any of our officers having had any verbal intimation / communication from the CWC in this connection. We also do not have any written communique from the CWC during the period January-June 1990 in this connection. Notwithstanding the fact that the CWC did not exercise the option of renewal within the time frame as stipulated in the lease agreement, for the fresh lease period, the terms and conditions as in force at the time of renewal of the lease, shall only apply.
- (iii). The COPT had intimated to all the lessees in January 1986, about the modifications proposed in the lease agreement. It was conveyed that the lessees shall have the option of renewing the lease for such further period on terms and conditions as applicable to fresh lease and on payment of lease rent as applicable to fresh lease as per the Port's Scale of Rates on the date of renewal. The CWC had never expressed its disagreement to the said circular at any point of time.
- (iv). After protracted correspondence, CWC finally communicated their acceptance of the terms and condition as applicable to fresh lease in respect of 359.37 cents, vide their letter dated 11 April 1996 and 16 April 1996.
- (v). With reference to the land of 137 cents, there appears no room or reason for any dispute, since Clauses 1 (c) and 9 of the terms and conditions of the lease agreement which has been executed by the CWC for this piece of land, explicitly provides for lease rent revision.
- (vi). Even the rate of lease rent currently in force, has attracted serious audit objection by the Accountant General (Audit) of India. During the revision in 1996, the lease rent for lease of land for commercial purpose was fixed as Rs.3,40,000/- per acre per annum. However, being an existing lessee, CWC was only charged @ Rs.1,09,800/- per acre per annum for the land leased to them, which is very low as compared to the revised lease rent for land used for commercial purpose.
- (vii). A comparative table showing the revisions implemented by the COPT in accordance with the provisions of the lease agreement in respect of the plot measuring 401.77 cents and the rent paid by the CWC during the tenure of lease and thereafter during the renewal of lease (i.e., 10.6.1991 to 20.6.2000) is given below:

S. No.	Date of revision	Rent per acre per annum (Rs.)	Date of revision	Rent per acre per annum (Rs.)
Other lease (lessees)		CWC		
1.	01.07.1960	2880/-	10.06.1961	2880/-
2.	01.07.1962	3600/-	10.06.1971	* 2880/-
3.	14.02.1967	5400/-	10.06.1981	5670/-
4.	23.03.1971	6700/-	10.06.1991	54873/-
5.	01.07.1975	20100/-	01.01.1996	109800/-
6.	16.07.1982	35175/-	* Revision not effected during 1971-1981 on the directions from the Solicitor General of India and as advised by Port's Legal Adviser.	
7.	01.03.1989	54873/-		
8.	01.01.1996	109800/-		

(100 cents = 1 acre)

- (viii). For the ease of reference, tabulation of revision in lease rent in respect of the plot of land measuring 137.7 cents effected in case of CWC is given below:

S. No.	Date of revision	Rent per acre per annum (Rs.)	Date of revision	Rent per acre per annum (Rs.)
Other lease (lessees)			CWC	
1.	01.07.1975	20100/-	20.04.1977	20100/-
2.	16.07.1982	35175/-	26.04.1983	35175/-
3.	01.03.1989	54873/-	26.04.1993	54873/-
4.	01.01.1996	109800/-	01.01.1996	109800/-

(100 cents = 1 acre)

11.1. In its submission the CWC has reiterated its earlier arguments and pleaded for the following directions:-

- (i). To execute a fresh lease deed for a period of thirty years with effect from 10 June 1991 to 9 June 2021 on the same terms and conditions as contained in the lease deed dated 24 May 1963.
- (ii). To make an increase of lease rent with effect from 10 June 1991 and a further increase for every period of ten years or from the date of the Gazette Notification, whichever is later and to a maximum amount of Rs.11,57,98 or the rate mentioned in the Gazette Notification, whichever is less.
- (iii). To refund the excess lease rent received by respondent or in the alternative to treat the same as advance rent received.

11.2. The CWC has been directed in the joint hearings to submit copies of COPT's letters relating to extension of lease, CWC's acceptance "under protest" letter and report whether or not exercised their 'option' for a renewal of the lease (as given in paragraph 10 above). The CWC has submitted copies of COPT's letters relating to extension of lease and also copy of their acceptance "under protest" letter. However, the CWC has not given any information about their 'option' for a renewal. The COPT in its written submission has enclosed copies of the CWC (Cochin Office) two letters agreeing to renew the lease of the land as per COPT's terms and conditions.

12. Based on the records available and the totality of information collected during the proceedings of the case, the following positions emerge:

- (i). The representation of the CWC is against arbitrary and unreasonable increase of lease rent in respect of the two plots of land under its occupation. The CWC is for moderate increase after definite intervals as per lease agreement.
- (ii). The COPT raised a preliminary objection to this Authority's intervention in this case, in view of an ongoing litigation relating to the rate revision effected by the COPT w.e.f. 1 Jan 96. The case pending before the Kerala High Court is filed by the Cochin Port Lease Holders' Association; and, the question raised is the reasonableness of the revised lease rent being levied by the COPT. The High Court has passed an interim order staying the rate revision effected by the COPT w.e.f. 1 Jan. 96 provided 40% of the enhanced rates are paid by the petitioners.

During the joint hearing, the CWC has mentioned that it is not a member of the Lease Holders' Association and hence, not a party to the case before the High Court. Further it has confirmed that advantage of the interim order of the Court is not enjoyed by it.

As pointed out by the CWC, there is no order of the court restraining this Authority from entertaining specific representation like the one made by the CWC. The representation of the CWC is with reference to the land occupied by it and the

lease deeds executed in this connection. Entertaining this representation will in no way affect the litigating party (before the Kerala High Court) who is aggrieved by the general revision of lease rent. That being so, the mere pendency of a case in a court of law, may not put any fetter in proceeding with the representation before this Authority. Accordingly, the arguments of the COPT about maintainability of the proceedings are dismissed and it has been decided by this Authority to proceed to examine the case on merits.

- (III). In case of both the plots of land, the CWC executed specific lease deeds. While the lease deed in respect of the plot measuring 137.7 cents is still in force, the lease deed relating to the plot measuring 401.77 cents (subsequently reduced to 359.37 cents) has expired in June 91 and not yet renewed.
- (IV). During the joint hearing, the CWC pleaded that 'Existing rate' mentioned in the lease deeds should be taken to mean 'the original rate' prevailing on the date of commencement of lease periods. Its argument is to apply the percentage increases on the original rate; and, during the tenure of lease such increases should not exceed 100% of the original rate. This argument is somewhat misplaced. In the absence of anything on the contrary to define the words 'existing rate', such expression should be construed to mean the rate prevailing at the material time of revision. Once revised, the revised rate will become the existing rate at the time of next revision. In other words, existing rate will be the rate immediately preceding the revision.
- (V). The COPT argument that there is no provision in the lease deed for bilateral discussions in the matter of revision and fixation of lease rent is not tenable. There is a definite clause in the lease deed for mutual discussion and settlement of renewal of lease. Even though it may not be necessary for the COPT to accept the terms and conditions desired by the CWC at the time of renewal of lease, it is incumbent on part of both COPT and CWC to hold discussions to arrive at mutually agreeable terms and conditions of renewal of lease.
- (VI). The January 1996 circular of the COPT relating to revision of lease rents, interalia, contains the following stipulations:
 - (a). The revision is applicable to the existing lessees whose period of lease is expiring after 31.12.95 and require to be renewed.
 - (b). The revision of lease rent and other charges relating to lease of land will be applicable from the date of implementation of the revision irrespective of the date of commencing the lease, to all the existing lessees also.
- (VII). The note dated 24 July 95 submitted by the Chairman (COPT) to the Board of Trustees for the port of Cochin contains the proposals for revision of lease rent. The note has clearly mentioned that the revised rates proposed are fixed after consulting the State Revenue Authority and Greater Cochin Development Authority; and, based on the value of comparable land in the vicinity. This procedure is followed by all the Port Trusts for fixing lease rents of their lands, as per the guidelines of the Government of India. The proposed revised rates are said to have been discussed with the Lease Holders' Association. The revised lease rent has been approved by the Port Trusts Board and subsequently by the Govt. of India. While the methodology adopted for fixing the revised lease rent w.e.f. 1 January 1996 appears to be logical, this Authority is not in a position to ascertain the reasonableness of the revised rates without re-examining the entire revised proposal. In other words, the reasonableness of the revised rates should be examined with reference to the entire port estate and such scrutiny cannot be confined only with reference to a small plot of land occupied by the CWC. Since the reasonableness of the revised rates is under judicial scrutiny, the outcome of the litigation will be applicable to all plot holders of the COPT irrespective of whether a plot holder is a party to the litigation or not. That being so, this Authority

shall not go into the question of reasonableness of the revised lease rent implemented by the COPT w.e.f. 1 January 1996.

It is to be recognised that the COPT has limited this increase at 100% in the case of existing lessees considering the provision in the lease agreement to limit such increase at that level.

- (viii). The COPT has decided to make suitable modification in the lease agreement to make applicable the revision of rate of lease rent and other charges relating to lease of rent from the date of implementation of the revision, irrespective of date of taking over of the land. This in effect means that the provision of the existing lease agreement will be superseded and that too unilaterally. Likewise, the Port Trust has decided to make a provision in the existing leases also to apply an annual increase of 5% in the lease rent with an option to re-fix the base rate after every 5 years. This again is a unilateral decision disregard of the existing lease agreement.
- (ix). Notwithstanding the decision of not questioning the reasonableness of the revised rates, it becomes necessary to examine further the periodicity of revision carried out in the case of CWC in view of the decisions of the COPT mentioned at para (viii) above.
- (x). Position in respect of plot of land measuring 137.7 cents.
 - (a). Clause 9 of the concerned lease deed stipulates that the lessor has a right to increase the rent after every period of 4 years from 26 April 77 and 5 years from 26 April 1983 by an amount not exceeding 100% of the existing rent.
 - (b). The first revision of lease rent took place on 26 April 83. The effective date of revision is in terms of the lease deed. The extent of revision was also 75% only, as against the ceiling of 100% mentioned in the lease agreement. The CWC's observation that revision on 26 April 1983 was within 3 years is not correct. The lease deed permits a revision after 4 years from 26 April 1977. In fact, the COPT has effected the first revision after 6 years instead of 4 years.
 - (c). The second revision of lease rent took place on 26 April 1993 and the extent of revision was well within the ceiling of 100%.
 - (d). The last revision relating to this plot of land was made w.e.f. 26 April 93. In terms of lease agreement, the revision is due only on expiry of a period of 5 years from the date of last revision. Accordingly, the next revision has fallen due on 26 April 98. However, the COPT has revised the rent for this plot w.e.f. 1 January 1996 along with the general revision of lease rent. The COPT has relied on clause 1(c) of the lease deed which stipulates that the lessee should pay and discharge all rates, taxes, charges and assessments of every description subsisting or which may be imposed during the tenure of the lease.

This clause appears to be more relevant in the case of requiring a lessee to reimburse the municipal tax, property tax and any other statutory dues. With a specific condition on revision of lease rent existing under clause 9 of the lease agreement, this clause is not relevant for the purpose of lease rent revision.

- (e). Since the lease deed specifically provides for revision of rent at an interval of 5 years. The condition prescribed by the COPT relating to an annual automatic increase of lease rent by 5% is not applicable in this case.

- (f). Likewise, in view of the specific stipulation in the lease deed, the COPT could not revise the lease rent w.e.f. 1.1.1996. Such revision could only take place on or after 26.4.1998.
- (g). The CWC has also pointed out that the revised rate is more than 100%. By a strict arithmetics, the revised rate is more than 100%; it exceeds this ceiling by Rs. 54 per acre per annum. This may be a result of rounding off of figures at different stages. For a variation of such an insignificant amount, it can not be held that the quantum of revision is not in terms of lease deed. The objection of the CWC in this regard is misplaced.
- (xi). Position in respect of plot of land measuring 401.77 cents (subsequently reduced to 359.37 cents).
 - (a). The CWC objected to the "accumulation of opportunity" by the COPT and revision the lease rates by more than the ceiling prescribed in the lease deed. The COPT has pointed out that the 10 yearly revision fell due on 10 June 1971 was not effected on some legal advice. But in the next revision effected on 10 June 1981, the COPT has increased the (then) existing rate by only 100% and not by 200% to account for the opportunity missed in 1971. That being so, the argument of the CWC about accumulation of opportunity is baseless.
 - (b). The original lease agreement expired on 9.6.91.
 - (c). The original lease agreement contained a clause that the lessee shall have the option of renewing the lease for such further period and on such terms and conditions as may be mutually agreed upon during the first six months of the year 1990. The COPT and the CWC have difference of opinion on whether such option for renewal of lease has been exercised. There appears to be a casual approach on both sides in setting the renewed lease agreement. However, the COPT has mentioned that the CWC vide its letters dated 11 April 96 and 16 April 96 has communicated its concurrence to the terms and conditions set by the COPT. But, the fact remains that a lease deed has not yet been executed, even after nine years since the original agreement lapsed. There was definitely an option for renewal of lease available to the CWC, which it had not exercised conclusively. The correspondence cited by both the parties shows only the inclination towards renewal of lease but it can not be taken as an alternative to exercise of option.

Be that as it may, in the absence of any specific lease agreement in force after June 1991, it is obvious that the general Scale of Rates of COPT for its lands still govern the occupation of land by the CWC.

Even if a lease is renewed by executing a formal lease agreement, it is appropriate for the COPT to prescribe the rate prevailing in its Scale of Rates on the date of renewal. It can not be with reference to the rate governed by the expired lease deed.

It is noteworthy that the revised terms and conditions for leases prescribed after 1991 (evolved based on Government of India guidelines) removes the option available to the Lessees for automatic renewal of leases on expiry of the agreed period. Renewal will be at the discretion of the Lessor i.e. the COPT.

- (d). The COPT has mentioned that it had intimated all the lessees in January 1986 itself that in case of renewal of lease, lease rent will be fixed as per the port's Scale of Rates on the date of renewal. The COPT has also pointed out that the CWC had never expressed its disagreement to this communication at any point of time. That being so, it is reasonable to

presume that the CWC was aware that on expiry of the original lease agreement in June 1991, the lease rent during the renewed period will be fixed with reference to the port's Scale of Rates prevailing on the date of renewal. In any case, the CWC's argument that the revised rent at the time of renewal should be fixed with reference to the original rate of rent fixed in 1961 merits no consideration.

- (e). In the absence of a specific lease agreement, the COPT have applied the lease rent as per its Scale of Rates w.e.f. 10.6.1991. This rate was revised w.e.f. 1.1.1996. Even during 1996, there was no lease agreement relating to this plot of land in force. So, the revision effected w.e.f. 1.1.1996 has also been automatically applied to the CWC. It appears that the action of the COPT is in order.

13. In the result, and for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority decides the case as follows:

- (I). The condition introduced by the COPT towards an automatic annual increase of lease rent 5% shall not apply in the case of the plot of land measuring 137.7 cents, since the lease deed specifically provides for revision of rent at an interval of 5 years.
- (II). Likewise, in view of the specific stipulation in the lease deed, the COPT could not revise the lease rent w.e.f. 1 January 1996 in respect of the plot of land measuring 137.7 cents. Since the previous revision was on 26 April 1993, the next revision could only have taken place on or after 26 April 1998. That being so, the action taken by the COPT in this respect will need to be corrected retrospectively.
- (III). The action of the COPT in respect of the plot of land measuring 401.77 cents (subsequently reduced to 359.37 cents) is in order. The representation of the CWC in respect of this plot of land is rejected.

S. SATHYAM, Chairman

[ADUT/III/IV/143/2000/Exty.]

